ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 66

г. Сортавала «01» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», в лице ***директора Павлова Олега Анатольевича***, действующего на основании ***Устава***, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация»,*** с одной стороны и

Уполномоченное лицо (председатель правления ТСЖ «Новый - 17») ***Головачев Алексей Алексеевич***, действующего на основании Устава, многоквартирного дома расположенного по адресу г.Сортавала, ул.Новая д.17, именуемые в дальнейшем ***«Собственник»,*** с другой стороны, вместе именуемые ***«Стороны»***, в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ и на основании решения собрания членов правления от «25» января 2018 г. заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1.Настоящий **Договор** заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, в котором **«Собственник»** имеет Помещение, обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения получения «Собственником» коммунальных и прочих услуг.

2. Предмет Договора

2.1. «Собственник» поручает, а Управляющая организация за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ***г.Сортавала, ул.Новая, д.17*** предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» помещений в данном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно: обеспечение надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, а «Собственник», в свою очередь, обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. К общему имуществу многоквартирного дома в отношении которого Управляющей организацией оказываются услуги по настоящему Договору относится: имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень состава работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Размер платы по Договору указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Адрес дома: ***г.Сортавала, ул.Новая, д.17***

Общая площадь дома – 4 682,70

Этажность – пять

Доля участия «Собственника» в расходах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению, оплате коммунальных и прочих услуг пропорциональна общей площади (без учета летних помещений) помещения, находящегося во владении у «Собственника», по отношению к общей площади (без учета летних помещений) помещений многоквартирного дома, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению условий настоящего Договора с "01" января 2018 г.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме.

3.1.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество.

3.1.4. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с третьими лицами.

3.1.5. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.6. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.7. Вести реестр «собственников», бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.8. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и перечнем услуг, указанных в приложениях к настоящему Договору.

3.1.9. Предоставлять коммунальные услуги «собственникам» помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг «собственникам» и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) отопление.

Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров.

3.1.10. Информировать «Собственника» об изменении тарифов на оплату коммунальных услуг, и услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома путем размещения на информационных досках в подъездах и на официальном сайте Управляющей организации www.komfort-sortavala.ru а также в сети Интернет на сайте www.reformagkh.ru.

3.1.11. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии и нарушения порядка предоставления коммунальных услуг в кратчайшие сроки в соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

3.1.12. Обеспечить «Собственника» информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных досках подъездов и на официальном сайте Управляющей организации www.komfort-sortavala.ru, а также в сети Интернет на сайте www.reformagkh.ru.

3.1.13. На основании заявки «Собственника» направлять представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям «Собственника».

3.1.14. Осуществлять контроль за качеством работ и услуг, выполняемых специализированными и подрядными организациями.

3.1.15. Выдавать «Собственнику» расчетные документы (в пределах своих полномочий).

3.1.16. Предоставлять по требованию «Собственника» сметы (или акты выполненных работ) на выполнение ремонтных работ.

3.1.17. Ежегодно, до 01 апреля (в течении 1 квартала) предоставлять «Собственнику» годовой отчет о выполнении Договора управления за истекший год путем размещения на информационных досках подъездов, на официальном сайте Управляющей организации www.komfort-sortavala.ru. а также в сети Интернет на сайте www.reformagkh.ru.

3.1.18. Осуществлять рассмотрение обращений «Собственника» и принимать по ним соответствующие меры в установленные для этого сроки с соблюдением пунктов 7.2, настоящего Договора.

3.1.19. Соблюдать законодательство о персональных данных, в том числе Федеральный закон от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных»; обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных при их обработке как в информационной системе, так и без использования средств автоматизации, под которой понимаются любые действия с персональными данными, включая сбор, систематизацию, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем, относящихся к общему имуществу дома, в помещениях «Собственника».

3.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.4. В случае не предоставления «Собственником» до 15 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих «Собственнику», производить расчет размера оплаты услуг в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственником», проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать предоставление отдельных видов коммунальных услуги, предварительно уведомив об этом потребителя в случае просрочки «Собственником» оплаты оказанных услуг в размере более 2 месячных размеров оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.2.7. Проверять соблюдение «Собственником» требований, установленных пунктами 3.3.5, 3.3.8, 3.3.10 - 3.3.20, 3.3.27 настоящего Договора.

3.2.8. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, в качестве истца, ответчика, третьего лица по делам, связанным с выполнением условий определенных настоящим Договором.

3.2.10. Представлять интересы «Собственника», в государственных, муниципальных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, органах прокуратуры, судебных органах, перед поставщиками коммунальных услуг и организациями, осуществляющими содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе при заключении договоров, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг.

3.2.11. Осуществлять контроль над соблюдением «Собственником» своих обязательств, в т.ч. по платежам.

3.2.12. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества, но в любом случае с соблюдением периодичности, установленной действующим законодательством.

3.2.13. В случае необходимости перераспределять денежные средства «Собственника» другим статьям расходов по данному многоквартирному дому, но в любом случае в пределах перечня услуг оказываемых «Собственнику» по настоящему Договору.

3.2.14. В случае невнесения платы за содержание и ремонт изменять объем выполняемых работ или оказываемых услуг по Договору пропорционально размеру внесенных «Собственником» платежей.

3.2.15. Предоставлять «Собственнику», по его заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранту Управляющей компании, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей компании по настоящему Договору.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей организации право управления многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Своевременно в установленные сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги, в т.ч. осуществлять оплату платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, платежей за коммунальные и дополнительные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Указанные расходы включаются в счет. При оплате за услуги «Собственник» обязан руководствоваться порядком внесения платежей, указанным в счете.

3.3.3. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 платежей.

3.3.4. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы «Собственника» по предмету Договора во всех организациях, в том числе по заключению Договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.5.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.6. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за управление многоквартирным домом. В случае если Управляющая организация выполняет какие-либо дополнительные работы и/или услуги и эти работы/услуги были заказаны Управляющей организации собственниками помещений (Правлением ТСЖ/ЖК/ПК), владеющими более чем пятьюдесятью процентами площади помещений жилого дома (без учета площади мест общего пользования), то оплата данных работ/услуг является обязанностью всех «собственников» помещений жилого дома.

3.3.7. Поддерживать жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, нести бремя расходов на содержание нежилого помещения, а также имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома. Использовать помещение только по его прямому назначению, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества.

3.3.8. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене «Собственника». Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового «Собственника» в свои права, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности или других правоустанавливающих документов.

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. нанимателя (арендатора).

- об изменении объема потребления ресурсов в жилых и нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных потребляющих устройств водо-, электро-, теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующего коммунального ресурса и расчета размера платы за потребление.

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, иных организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (определяется для каждого дома индивидуально), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях в работе оборудования, препятствующих оказанию «Собственнику» услуг в рамках Договора.

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.13. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для снятия показаний и далее периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям не чаще 1 раза в 6 месяцев с составлением Акта.

3.3.14. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.15. Своевременно за свой счет осуществлять техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. Для расчета оплаты коммунальных услуг принимаются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, либо пропущены сроки очередной поверки, объем потребления коммунальных услуг определяются в порядке утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.3.16. Не производить слив воды из системы отопления.

3.3.17. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, в том числе при производстве работ по ремонту оборудования внутри помещений.

3.3.18. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.19. Не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования. Не производить ремонтно-строительные работы, связанные с шумом в период с 19.00 до 9.00 часов, а также в выходные и праздничные дни. (СанПиН 2.1.2.2645-10 от 15.08. 2010 г.)

3.3.20. Не размещать рекламные конструкции на стенах многоквартирного дома, прилегающей территории, столбах и иных местах общего пользования без согласования с Управляющей организацией.

3.3.21. Ежемесячно до 15 числа каждого месяца передавать Управляющей организации данные о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных услуг путем записи показаний на листках, размещенных Управляющей организацией на информационных стендах подъездов либо передавать данные по телефону 4-50-90 в рабочее время с 09.00 до 17.00

3.3.22. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и замену приборов учета в случае выхода из строя. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию о выходе из строя прибора учета.

3.3.23. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций, а также правильности начисления платы за водоснабжение и водоотведение, при наличии прибора учета холодной воды, заранее извещать Управляющую организацию о своем временном отсутствии, с предоставлением информации, номер контактного телефона, либо о лице, обеспечивающем доступ в жилое (нежилое) помещение, на время отсутствия «Собственника», в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.3.24. Незамедлительно сообщать о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу по телефону 4-50-90 или 8-921-011-10-50.

3.3.25. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей организации правоустанавливающие документы на Помещение.

3.3.26. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее «Собственнику», дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Договор размещен на сайте Управляющей организации www.komfort-sortavala.r а также в сети Интернет на сайте www.reformagkh.ru.

3.3.27. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего «Собственнику» помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Незамедлительно уведомить Управляющую организацию о произошедшем в результате перепланировки и по иным причинам изменении общей площади помещения с предоставлением соответствующих документов.

3.3.28. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине «Собственника», либо в связи с нарушением «Собственником» пунктов 3.3.5, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.10 - 3.3.12, 3.3.14-3.3.18, 3.3.24, 3.3.27 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет «Собственника».

3.3.29. Дать согласие Управляющей организации на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, уничтожение персональных данных.

3.3.30. Предоставить следующие персональные данные: полное наименование организации, ОГРН, ИНН «Собственника», фамилия, имя, отчество, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на нежилое помещение, сведения о проживающих в жилом помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации договора в части начисления платежей.

3.3.31.Принимать участие в Общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.32. Избирать Совет дома.

3.3.33. Уведомлять Управляющую организацию о дате и времени проведении Общего собрания собственников.

3.3.34. Определить Решением Общего собрание собственников порядок приемки выполненных работ. В случае отсутствия данного решения выполненные работы принимаются Советом дома.

3.3.35. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к настоящему Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Совершать с принадлежащим ему имуществом все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.4.2. Знакомиться с условиями настоящего Договора. Договор размещен на сайте Управляющей организации www.komfort-sortavala.ru, а также в сети Интернет на сайте www.reformagkh.ru.

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего «Собственнику», при предоставлении надлежащих документов, подтверждающих факт отсутствия.

3.4.5. Получать информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.6.Требовать перерасчета платы в случае некачественного предоставления коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке,

предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами региональных и местных органов власти.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
- коммунальные услуги;
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;
- капитальный ремонт (согласно Закона Республики Карелия №1758 от 20.12.2013 "О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия")

4.2. Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 1,2,3 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании «Собственников» дома с учетом предложений Управляющей организации. Плата за сбор, вывоз и утилизацию бытовых отходов является составной частью платы за содержание. Если собственниками помещений на общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, плата начисляется исходя из размера установленного органами местного самоуправления.

4.4. В случае предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных тарифов за отдельные виды коммунальных услуг на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов определяется в порядке, определяемом законодательными актами Правительства Российской Федерации.

4.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг «собственникам» и пользователям помещений в многоквартирных домах.

4.7. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием в жилом (нежилом) помещении потребителя размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.8. Оплата «Собственником» оказанных услуг по Договору осуществляется на основании счета, ежемесячно в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным.

4.9. Льготы по оплате услуг, оказываемых в рамках Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг «Собственники» на Общем собрании определяют необходимый объем работ

(услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно.

4.12. Размер платежа «Собственника» пропорционален доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.13. При возникновении задолженности по оплате платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, платежей за коммунальные услуги и услуги по управлению, а также дополнительные услуги по нескольким периодам, поступающие Управляющей организации от «Собственника» денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности «Собственника» перед Управляющей организацией в порядке очередности возникновения задолженности (не зависимо от периода, указанного в счете, платежном поручении, ином платежном документе).

4.14. На момент заключения договора размер платы за содержание, текущий ремонт и услуги по управлению указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.15. Плата за коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту изменяется в порядке, установленном настоящим Договором. В случае изменения платы она доводится до «Собственника» путем размещения на информационных досках подъездов и на официальном сайте Управляющей организации www.komfort-sortavala.ru, а также в сети Интернет на сайте www.reformagkh.ru.

4.16. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5. Ответственность Сторон

5.1.Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее виновных действий (бездействий), в размере действительного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу «Собственника», если он возник в результате: использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил, возникновения аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.4. Ответственность по договорам, заключенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация в пределах обязательств и ответственности установленной этими договорами.

5.5. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных разделом 3.3. Договора, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене «Собственника» и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за «Собственником», с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. «Собственник» несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8.Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг требованиям действующего законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, органов государственной власти Республики Карелия и органов местного самоуправления г. Сортавала.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, если до момента заключения настоящего Договора управление общим имуществом дома осуществлялось иными лицами.

5.11. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома из-за недостатка денежных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса РФ.

6.2. Настоящий Договор заключается сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с "01" января 2018 г.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут:

6.3.1. - по соглашению сторон.

6.3.2. - в судебном порядке.

6.3.3. - в случае ликвидации Управляющей организации.

6.3.4. - по инициативе Управляющей организации, о чем «Собственник» помещения должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до даты прекращения настоящего Договора.

6.3.5. - по инициативе «Собственника» в случае:

- отчуждения находящегося в его собственности помещения, путем уведомления Управляющей компании о совершенной сделке с приложением подтверждающих документов;

- принятия общим собранием собственников помещений (Правлением ТСЖ/ЖК/ПК) многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления, или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена не менее чем за два месяца до даты прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей подтверждающих документов решения общего собрания собственников, уведомлений о проведении общего собрания собственников, направленных в адрес всех собственников дома, листа регистрации участников собрания, бюллетеней для голосования;

- если управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, одному из «собственников», указанному в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, или, если собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме. О передаче технической документации составляется двухсторонний акт.

6.5. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке, с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования спора.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются «Собственником» в письменной виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Срок подачи и рассмотрения претензии регулируется Законодательством Российской Федерации.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время действия таких обстоятельств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не вправе требовать возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, не способная исполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. Реквизиты и подписи сторон.

Обслуживающая организация:
ООО «Комфорт»
186792, Республика Карелия
г.Сортавала, ул.Пушкина 15-13
ОГРН 1081035003235
ИНН 1007018062
КПП 100701001
ОКПО 89661527
ОКВЭД 70.32.1
Р/С 40702810425090000653
Карельское отделение №8628
ПАО Сбербанк г.Петрозаводск
К/С 30101810600000000673
БИК 048602673

Уполномоченное лицо:
ТСЖ «Новый - 17»
186792, Республика Карелия
г.Сортавала, ул.Новая 17-21
ОГРН 1071000000378
ИНН 1007016361
КПП 100701001
ОКПО 99473258

Директор ООО «Комфорт»

О.А. Павлов

Председатель правления
ТСЖ «Новый - 17»

А.А. Головачев

Приложение № 1
к договору №66
от "01" января 2018 года

Перечень состава работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению в многоквартирном доме

1. Перечень состава работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (водоснабжение, канализация (водоотведение)).

1.1. Техническое обслуживание и текущий ремонт осуществляются в соответствии с границами эксплуатационной ответственности:

- канализация: от наружной стены дома до вытяжки. Внутри помещений границей раздела является первый патрубок на канализационном стояке (на тройнике, крестовине).
- холодное водоснабжение: от первого фланца (резьбового соединения) задвижки, вентиля после водомерного узла в доме до первого вентиля от стояка в квартире.
- горячее водоснабжение: от последнего фланца (резьбовое соединение) на подаче теплоносителя по ходу воды на тепловом пункте до первого вентиля от стояка в квартире.
- по теплоснабжению — от последнего фланца (резьбовое соединение) на подаче теплоносителя по ходу воды на тепловом пункте и первого фланца на обратном трубопроводе по ходу воды.
- на стояках центрального отопления до первого резьбового соединения в помещении на подаче теплоносителя бытового отопительного прибора (радиатора, регистра). Радиатор (регистр) отопления не относится к общему имуществу жилого дома.

1.2. Техническое обслуживание: Осмотры с составлением дефектной ведомости общедомовых инженерных сетей в местах общего пользования (чердаки, подвалы, квартиры) два раза в год.

1.2.1 . Системы холодного водоснабжения:

а) Отключение стояков и отдельных участков трубопроводов для локализации и устранения аварии для производства ремонтных работ;

б) Выполнение работ на магистралях и стояках, смена участков трубопроводов до 2-ух метров;

в) Устранение течи запорной арматуры путем уплотнения, набивки сальников;

г) Гидравлические испытания трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения;

д) Мелкий ремонт стояков внутреннего водостока.

1.2.2. Система канализации:

а) Прочистка (устранение) засоров канализационных труб, стояков в рамках зоны ответственности границ раздела;

б) Проверка исправности канализационной вытяжки.

2. Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию тепловых пунктов и систем центрального отопления.

2.1.Техническое обслуживание и ремонт осуществляются в соответствии с границами эксплуатационной ответственности:

- по теплоснабжению — от последнего фланца (резьбовое соединение) на подаче теплоносителя по ходу воды на тепловом пункте и первого фланца на обратном трубопроводе по ходу воды.
- на стояках центрального отопления до первого резьбового соединения в помещении на подаче теплоносителя бытового отопительного прибора (радиатора, регистра). Радиатор (регистр) отопления не относится к общему имуществу жилого дома.

2.2. По общему оборудованию теплового пункта

- Проверка герметичности муфтовых (фланцевых) соединений.
- Очистка сетчатых (магнитных) фильтров.
- Контроль за состоянием теплоизоляции и антикоррозийного покрытия трубопроводов, в пределах границ ответственности.
- Профилактические работы на теплообменниках, систем отопления и горячего водоснабжения (гидравлические испытания и гидропневматическая промывка). Один раз в год в меж отопительный период.

- Проведение комплекса пуско-наладочных работ по запуску системы центрального отоплен началом отопительного сезона.
- Поддержание помещения теплового пункта в чистоте и порядке, обеспечение электроосвещени помещений, закрытие от доступа посторонних лиц.
- Ревизия запорно-регулирующей арматуры, центробежных насосов и прочего оборудования, входящего в состав теплового пункта.

2.3. По системе центрального отопления.
- Отключение и запуск системы отопления.
- Регулировка стояков и элеваторных узлов.
- Мелкий ремонт, отдельных, аварийных участков трубопроводов, стояков, магистрали (до 2-х метров).
- Еженедельный осмотр системы отопления в подвале дома.
- Гидравлические испытания и гидропневматическая промывка. Один раз в год в меж отопительный период.

3. Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию, ремонту строительных конструкций жилых зданий.

3.1. На стенах и фасадах, относящихся к общему имуществу жилого дома, выполняются работы: Осмотры с составлением дефектной ведомости строительных конструкций в местах общего пользования два раза в год. Ремонт наружной штукатурки на наружных стенах, постановка на растворе отдельных выветрившихся кирпичей, представляющих потенциальную опасность для жизни и здоровья граждан.

3.2. На оконных и дверных заполнениях, относящихся к общему имуществу жилого дома, выполняются работы по восстановлению и мелкому ремонту отдельных элементов (приборов).

4. Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию, ремонту по электроснабжению.

4.1. Техническое обслуживание и текущий ремонт осуществляются в соответствии с границами эксплуатационной ответственности: - к системе электроснабжения относятся электрические сети и электротехнические устройства дома от ввода в здание (ВРУ) до входных зажимов индивидуальных электросчетчиков потребителей, а также электрические сети, относящиеся к тепловому пункту.

4.2. Перечень работ, осуществляемых по техническому обслуживанию: профилактический осмотр с одновременной прочисткой, подтяжкой клемм, соединений в групповых щитах и распределительных шкафах два раза в год.

4.3. Перечень работ, осуществляемых по текущему ремонту: на указанной системе выполняются работы по устранению неисправностей в пределах границ ответственности.

5. Перечень работ по санитарному содержанию мест общего пользования жилых зданий, придомовой территории собственников помещений дома, техническому обслуживанию и ремонту элементов благоустройства и придомовой территории.

5.1. Выполнение работ по дератизации и очистке подвальных помещений

5.2. Выполнение работ по содержанию лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных клеток	2 раза в неделю
- мытье лестничных клеток	1 раз в неделю
- обметание пыли с потолков	2 раза в год
- влажная протирка стен, дверей	2 раза в год (весна, осень).
- влажная протирка подоконников, почтовых ящиков	2 раза в год (весна, осень).
- мытье оконных переплетов	2 раза в год (весна, осень).

5.3. Выполнение работ по санитарной очистке придомовой территории:

холодный период:

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	по мере необходимости
- уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов	по мере необходимости
- посыпка территории противогололедными составами и материалами	по мере необходимости

теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	по мере необходимости

- уборка и поливка газонов	по мере необходимости
- сезонное выкашивание газонов	2 раза в сезон

6. Перечень состава работ по управлению многоквартирного дома

6.1. – хранение и ведение технической документации многоквартирного дома;

– заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;

– заключение договор с ресурсоснабжающими организациями;

– осуществление контроля качества коммунальных услуг;

– диспетчерское обслуживание;

– снятия показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета;

– регистрация и опломбирование с оформлением соответствующего Акта допуска к эксплуатации индивидуального прибора учета;

– учет и контроль за показаниями ИПУ по лицевым счетам;

– регистрационный учет граждан;

– выдача справок, заверение документов в пределах полномочий определенных Законодательством;

– ведение претензионной исковой работы;

– ведение бухгалтерского учета и отчетности денежных средств многоквартирного дома;

– информационное наполнение, периодическое обновление и оптимизация информационных ресурсов занесение информации о многоквартирном доме на официальном сайте Управляющей организации www.komfort-sortavala.ru, а также в сети Интернет на сайте www.reformagkh.ru и в системе ГИС ЖКХ.

Сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта

Наименование элементов зданий и неисправностей	Срок устранения неисправностей с момента их выявления (в сутках)
Кровля	
Протечки	Обследование — 1; выполнение от 3 до 45 дней со дня принятия решения Общим собранием
Неисправности системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр.)	5
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 - 3
Протечка стыков панелей	3 (обследование)
Оконные и дверные заполнения	
восстановление заполнений оконных и дверных проемов в местах общего пользования - в зимнее время - в летнее время	 1 5
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий,	немедленно, с

установленных на стенах зданий	принятием мер безопасности
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного характера систем водо-, теплоснабжения и канализации	немедленно
Электротехнические устройства	
Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера, (короткое замыкание и т.п.)	немедленно
То же, не аварийного характера	3

Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п.п.	Конструктивные элементы: отделка домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вент.шахты и оголовки	2
2	Холодное водоснабжение, канализация мест общего пользования.	2
3	Центральное отопление: - внутри квартир - мест общего пользования	 1 2
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2
5	Осмотр электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением их них влаги и ржавчины.	2
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.	2
7	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп.	2
8	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2

Примечание: Перечисленные в настоящем приложении работы и услуги выполняются в пределах денежных средств, учтенных в смете расходов, утвержденной на общем собрании собственников многоквартирного дома.

Директор ООО «Комфорт»

О.А. Павлов

Председатель правления
ТСЖ «Новый - 17»

А.А. Головачев

Приложение № 2
к договору № 66
от «01» января 2018 года

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ПОМЕЩЕНИЕ - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся собственности физических или юридических лиц, либо Российской Федерации субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО - принадлежащие собственникам в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений.

ПОТРЕБИТЕЛИ - лица (собственники, наниматели или арендаторы помещений), потребляющие услуги жилищно-коммунального назначения.

СОДЕРЖАНИЕ - содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома, Перечень услуг, связанных с содержанием, установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

РЕМОНТ - ремонт общего имущества многоквартирного дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома, объектов придомовой территории. Перечень работ, связанных с ремонтом, установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

ПЛАТА ЗА УСЛУГИ - вносимая потребителями плата в управляющую организацию или уполномоченное ею лицо за осуществление видов деятельности, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, а также платежи, вносимые потребителями за исполнение иных обязательств, предусмотренных договором.

ИСПОЛНИТЕЛИ РАБОТ И УСЛУГ - организации не зависимо от их организационно-правовой формы, выполняющие работы или оказывающие услуги по заключенным управляющей организацией договорам.

СМЕТА РАСХОДОВ - принимаемый и утверждаемый собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании документированный план расходования

поступающих денежных средств собственников, за счет и в пределах которых управляющая организация осуществляет деятельность по организации выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ДОМУ - избранный из числа собственников помещений в многоквартирном доме гражданин, осуществляющий общественную деятельность в рамках предоставленных ему законом полномочий.

ТЕКУЩИЙ ГОД - год, начинающийся с момента вступления в силу настоящего договора.
Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему договору.

Директор ООО «Комфорт»

О.А. Павлов

Председатель правления
ТСЖ «Новый - 17»

А.А. Головачев

Приложение № 3
к договору № 66
от «01» января 2018 года

РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

На момент заключения договора, по утвержденному Общим собранием собственников плана работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией цена по настоящему договору составляет (в месяц за 1 кв.м. занимаемой площади):

1. Стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества - 15руб.25коп. за 1 кв.м. /мес.
в т.ч.
- ***Содержание общей площади жилья - 10руб.17коп. за 1 кв.м. /мес.***
- ***Вывоз ТБО - 3руб.76коп. за 1 кв.м./мес.***
- ***ОДН электроснабжение - 0руб.92коп. за 1 кв.м. /мес.***
- ***ОДН водоснабжение - 0руб.23коп. за 1 кв.м. /мес.***
- ***ОДН водоотведение - 0руб.17коп. за 1 кв.м. /мес.***

2. Стоимость работ по ремонту общего имущества - 6руб.09 коп. за 1 кв.м. /мес.

3. Стоимость работ по управлению - 4 руб.50 коп. за 1 кв.м. /мес.

4. Стоимость работ по капитальному ремонту - 7руб.60коп. за 1кв.м./мес.
(согласно минимального взноса, утвержденного Постановлением Правительства РК и утверждается ежегодно Правительством РК)

Основание: Протокол Общего собрания Собственников по адресу: г.Сортавала., ул. Новая, дом № 17, от

Директор ООО «Комфорт»

О.А.Павлов

Председатель правления
ТСЖ «Новый - 17»

А.А.Головачев

Приложение № 4
к договору №66
от «01» января 2018 года

АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

Диспетчерские службы ООО «Комфорт»		
Прием заявлений, предложений, жалоб.	будни: четверг 09.30 - 16.30	г.Сортавала, тел. 8 (81430) 4-50-90
Аварийно-диспетчерская служба - по тепло-водо-снабжению; - по электроснабжению - канализация	круглосуточно	+7-921-011-10-50

Директор ООО «Комфорт»

О.А. Павлов

Председатель правления
ТСЖ «Новый - 17»

А.А. Головачев